

Beschlussvorlage Nr. 125/2022	Dez/Amt: II / 60.		
	Bearbeiter: Berauer, Max-Christian		
	Status: öffentlich		

	Beteiligte Bereiche: I., II., 32.		
Beratungsfolge	Status	Termin	Behandlung
Bauausschuss Stadtrat	nicht öffentlich öffentlich	08.12.2022 22.12.2022	Vorberatung Beschlussfassung

Betreff:

Aufstellungsbeschluss VE-Plan G 25/1 "Am Lugturm"

Beschlusstext:

Der Stadtrat beschließt, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan G 25/1 „Am Lugturm“ gemäß § 2 Abs. 1 S. 1 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 8 BauGB und § 12 BauGB, mit folgendem Geltungsbereich gemäß Anlage 125/2022-1 aufzustellen:

Gemarkung Gommern:
Flurstück Nr. 388/a und Flurstück Nr. 445 (Teilfläche)

Abstimmungsergebnis:			
Gremium (Beratungsfolge)	1.	2.	
Anwesend			
JA-Stimmen			
NEIN-Stimmen			
Enthaltungen			
zugestimmt	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
abgelehnt	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
zurückgestellt	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Weiterleitung ohne Beschluss	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Schriftführer (Unterschrift)			

Finanzielle Auswirkungen:

Nein

Auswirkungen auf den Haushalt	HH-Jahr:
Buchungsstelle :	
Beträge in €	
• Mittel stehen haushaltsseitig zur Verfügung	
• Mittelbedarf	
Folgeaufwand (jährlich)	
• davon Sachkosten	
• davon Personalkosten	
Folgeertrag (jährlich)	

Bemerkungen zu finanziellen Auswirkungen

Sämtliche Kosten, die mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Sinne von § 12 BauGB zusammenhängen (z.B. für Bebauungsplan, Grünordnungsplan, Umweltprüfung etc.), werden durch den Vorhabenträger auf der Grundlage des mit der Kommune zu schließenden Durchführungsvertrags gemäß § 11 Abs. 1 BauGB getragen.

Erläuterung:**Planungsanlass und -erfordernis:**

Das zu beplanende Grundstück ist über die vergangenen 30 Jahre weitestgehend brach gefallen und verwildert. Seit 2017 pachtet die Niedersedlitzer Freiluft-Veranstaltungs-GmbH, vertreten durch Herrn Jens Genschmar, das Areal und betreibt als Familienbetrieb eine Ausflugsgastronomie. Gleichzeitig saniert sie den denkmalgeschützten Lutgturm und beabsichtigt, diesen als Aussichtsturm für die Öffentlichkeit wieder begehbar zu machen.

Die Nutzung des Grundstücks ist historisch begründet. Der Lutgturm wurde im Jahre 1880 erbaut und entstand auf Initiative der „Section Niedersedlitz und Umgegend“ des Gebirgsvereins für die Sächsisch-Böhmische Schweiz. Vom ca. 210 Meter hohen Lugberg bietet sich ein freier Blick bis in die Sächsische Schweiz, zu den Bergen des Erzgebirges und auf die Dresdner Elbtalhänge. Der Lutgturm war bereits vor dem Zweiten Weltkrieg ein beliebtes Ausflugsziel. 1938 musste er jedoch wegen Baufälligkeit geschlossen werden. Das Gasthaus „Lutgturm“ wurde bis in die Nachkriegszeit als Ausflugs- und Tanzlokal betrieben. Später übernahm eine Textilfirma das Objekt und richtete hier ein Kinderferienlager mit Betriebsferienheim ein. Nach zwei Bränden (1986) musste dieses jedoch geschlossen werden und fiel 1994 dem Abriss zum Opfer.

Mit dem Vorhabenträger, der Niedersedlitzer Freiluft-Veranstaltungs-GmbH als langjähriger Grundstückspächter steht für die Stadt nun ein Partner zur Verfügung, der an einer zielgerichteten Entwicklung der Flächen interessiert ist.

Mit der Neuausrichtung der Planungsziele und Veränderung der Eigentumsverhältnisse im Geltungsbereich des Plangebietes ist die Aufhebung des Beschlusses Nr. 128/2001 und die damit einhergehende Neuaufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans notwendig.

Das beschlossene Integrierte Stadtentwicklungskonzept (INSEK) in der Fassung vom Dezember 2005 beschreibt bereits das Ziel der Wiederbelebung des traditionellen Ausflugsziels am Lugturm. Des Weiteren ist im vorliegenden Entwurf des Flächennutzungsplans (FNP) das Grundstück als geplantes Sondergebiet „Ausflugsziel Lugturm“ mit hoher Durchgrünung dargestellt. Eine geeignete bauliche Nutzung sowie die Wiederaufnahme der Nutzung des brachgefallenen Aussichtsturms ist somit städtebaulich erwünscht.

Nach Abstimmung mit der Unteren Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Sächsische Schweiz-Osterzgebirge kann das dargestellte Vorhaben nicht gemäß § 35 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) als "Sonstiges Vorhaben" genehmigt werden, da u.a. die Erschließung nicht gesichert ist und die Ableitung von Baurechtsansprüchen Dritter und infolgedessen bodenrechtliche Spannungen nicht auszuschließen sind. Somit ist zur städtebaulichen Entwicklung und Ordnung gemäß § 1 Abs. 3 BauGB die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 Abs. 1 BauGB notwendig.

Planungsziele:

Planerisches Ziel ist die Revitalisierung des traditionellen Ausflugsziels an der Stadtgrenze zur Landeshauptstadt Dresden, insbesondere für Wanderer und Radfahrer. Die Sanierung des Lugturms zur erneuten Benutzung durch die Allgemeinheit sowie Schaffung ansprechender gastronomischer und der Erholung dienender Angebote steht hierbei im Vordergrund.

Der flächenmäßig weitaus größere Teil des ca. 8.500 m² umfassenden Geltungsbereichs soll in einer landschafts- und naturschutzgerechter Art als Parkanlage wiederhergestellt werden. Außerdem soll ein eingeschossiger Neubau für die Innengastronomie nebst Nebenanlagen wie Stellplätze für PKWs und Fahrräder sowie Toilettenhäuschen hergestellt werden und die entsprechend notwendige Erschließung gesichert werden. Auch die Nutzung des Areals für Freiluftveranstaltungen soll möglich sein. Diesbezüglich sind insbesondere die immissionsschutzrechtlichen Bedingungen unter Berücksichtigung der nahe gelegenen Wohnnutzung und der Lage im Außenbereich durch geeignete Festsetzungsmöglichkeiten zu wahren.

Den Anforderungen bzgl. der Artenschutzbelange ist nicht zuletzt im Hinblick auf die teils entstandenen Sukzessionsflächen in angemessener Form hinreichend Rechnung zu tragen. Die zwischenzeitlich festgestellte Waldfläche soll mithilfe eines Umwandlungsverfahrens nach §§ 8, 9 Sächsisches Waldgesetz zum Park und zum Sondergebiet Ausflugs gastronomie zurückgeführt werden.

Abgrenzung Planungsgebiet:

Das zur Überplanung vorliegende Gebiet umfasst zwei unterschiedlich große Flurstücke der Gemarkung Gommern vollständig oder teilweise und weist eine Größe von ca. 8.500 m² auf.

Das Plangebiet befindet sich im Nordwesten von Heidenau an der Stadtgrenze zu Dresden, liegt nördlich der Lockwitzer Straße und schließt eine Teilfläche des davon abzweigenden Höhenwegs ein. Umgeben wird das Gebiet von landwirtschaftlich genutzten Flächen und Grünflächen. Im weiteren Umfeld befinden sich Ortsteillagen von Gommern und Wölkau mit einer überwiegenden Bebauung aus Einzel-/Einfamilienhäusern.

Planungsverfahren:

Aufgrund dessen, dass es sich bei der Planung um ein konkretes Vorhaben mit einem dazugehörigen Vorhabenträger handelt, ist ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB (i.V.m. § 8 BauGB, s.o.) aufzustellen. Die beiden Hauptbestandteile dieses Bebauungsplantyps sind der Vorhaben- und Erschließungsplan (Plan in Abstimmung zwischen Vorhabenträger und Gemeinde zum Vorhaben und zur Erschließung) sowie ein Vertrag, mit dem sich der Vorhabenträger gegenüber der Gemeinde zur Realisierung des Vorhabens und der Erschließung einschließlich der Tragung der Planungs- und Erschließungskosten verpflichtet (Durchführungsvertrag).

Der Vorhabenträger stellte mit Schreiben vom 27.04.2022 den Antrag zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens gemäß § 12 Abs. 2 BauGB. Das Vorhaben wurde im Rahmen zweier Beratungstermine konkretisiert und entsprechende Unterlagen zur Nutzungs-, Bauungs- und Unternehmenskonzeption wurden durch das vom Vorhabenträger beauftragte Planungsbüro an die Stadtverwaltung Heidenau übergeben. Im Folgenden ist bereits ein Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplan als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 Abs. 3 BauGB erstellt worden. Weiterhin ist der Durchführungsvertrag (Fristsetzung, Kostenübernahme, Erschließungsanlagenüberlassung etc.) gemäß § 12 Abs. 1 BauGB zu erarbeiten und vor Satzungsbeschluss abzuschließen.

Mittels umfassender Partizipation der Öffentlichkeit sowie Behörden und Träger öffentlicher Belange (TöB) sollen die planungsrelevanten Belange sorgfältig und umfänglich erfasst und gerecht miteinander und gegeneinander abgewogen werden. Dies stellt eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung unter Berücksichtigung der sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen sicher.

Anlagen:

- Anlage 125/2022-1: Lageplan und Geltungsbereich vorhabenbezogener Bebauungsplan G 25/1 „Am Lugturm“
- Anlage 125/2022-2: Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan G 25/1 „Am Lugturm“

Bürgermeister

Diese Vorlage wird nach Unterzeichnung des Originaldokuments ohne Schriftzug des Zeichnungsberechtigten für die digitale Gremienarbeit bereitgestellt! Nur das Original der Vorlage trägt eine Unterschrift!